

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán	5 - 6
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ	8
Thuyết minh Báo cáo tài chính	9 - 25

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND được thành lập theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0103018988 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 10 tháng 8 năm 2007, đăng ký thay đổi và cấp lại mã số doanh nghiệp 0102340326 lần 3 ngày 03 tháng 3 năm 2010.

Tên giao dịch bằng tiếng Anh: HUDLAND REAL ESTATE INVESTMENT AND DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY.

Tên viết tắt: HUDLAND., JSC.

Trụ sở chính: Tầng 5, Tòa nhà HUD Building, số 430 Ngô Gia Tự, phường Đức Giang, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

Công ty hiện đang niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội. Mã cổ phiếu: HLD

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Hội đồng Quản trị	Ông Bùi Đức Thịnh	Chủ tịch
	Ông Đào Ngọc Thanh	Phó Chủ tịch (miễn nhiệm T5/2013)
	Bà Đinh Thị Minh Hằng	Phó Chủ tịch (bổ nhiệm T5/2013)
	Bà Bùi Thị Việt Hoa	Ủy viên (miễn nhiệm T5/2013)
	Ông Lê Anh Vũ	Ủy viên (bổ nhiệm T5/2013)
	Ông Phạm Cao Sơn	Ủy viên
	Bà Nguyễn Thanh Hương	Ủy viên

Các thành viên Ban Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Ban Giám đốc	Ông Phạm Cao Sơn	Giám đốc
	Ông Nguyễn Thanh Tú	Phó Giám đốc
	Ông Vũ Tuấn Linh	Phó Giám đốc
	Ông Nguyễn Nam Cường	Phó Giám đốc

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Theo nhận định của Ban Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 được kiểm toán bởi Công ty Hợp danh Kiểm toán Việt Nam (CPA VIETNAM) - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế Moore Stephens.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý Báo cáo tài chính để Báo cáo tài chính không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Thay mặt và đại diện Ban Giám đốc,



Phạm Cao Sơn

Phạm Cao Sơn

Giám đốc

Hà Nội, ngày 10 tháng 3 năm 2014

Số. 137/2014/BCKT-BCTC/CPA VIETNAM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính cho năm 2013

của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland

Kính gửi: **Các cổ đông**
Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland, được lập ngày 10/3/2014, từ trang 05 đến trang 25, bao gồm: Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2013, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ Chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.



Trương Văn Nghĩa**Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1140-2013-075-1

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY HỢP DANH KIỂM TOÁN VIỆT NAM - CPA VIETNAM**Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế Moore Stephens***Hà Nội, ngày 10 tháng 3 năm 2014*

Trần Thị Hương Quỳnh**Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1618-2013-075-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2013	01/01/2013
			VND	VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	100		585.811.754.755	773.204.400.217
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	6.1	94.626.191.901	4.433.505.562
1. Tiền	111		33.297.933.381	4.433.505.562
2. Các khoản tương đương tiền	112		61.328.258.520	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	86.200.000.000
1. Đầu tư ngắn hạn	121		-	86.200.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		152.995.478.103	267.328.435.634
1. Phải thu khách hàng	131		100.226.400.022	212.193.758.407
2. Trả trước cho người bán	132		36.487.560.284	54.287.850.716
5. Các khoản phải thu khác	135	6.2	16.281.517.797	846.826.511
IV. Hàng tồn kho	140		336.047.620.936	415.202.459.021
1. Hàng tồn kho	141	6.3	336.047.620.936	415.202.459.021
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		2.142.463.815	40.000.000
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		2.142.463.815	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	158		-	40.000.000
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+240+250+260)	200		5.376.587.777	6.225.942.428
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		2.679.039.470	3.387.458.531
1. Tài sản cố định hữu hình	221	6.4	2.679.039.470	3.387.458.531
<i>Nguyên giá</i>	222		4.955.905.690	4.955.905.690
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(2.276.866.220)	(1.568.447.159)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		-	-
III. Bất động sản đầu tư	240		-	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		2.500.000.000	2.500.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	6.5	2.500.000.000	2.500.000.000
V. Tài sản dài hạn khác	260		197.548.307	338.483.897
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	6.6	197.548.307	338.483.897
TỔNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		591.188.342.532	779.430.342.645

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2013	01/01/2013
			VND	VND
A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)	300		206.822.466.622	446.685.313.636
I. Nợ ngắn hạn	310		206.822.466.622	446.685.313.636
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	6.7	69.676.426.685	128.623.168.757
2. Phải trả người bán	312		46.649.490.516	76.163.690.351
3. Người mua trả tiền trước	313		53.237.791.365	166.161.395.557
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	6.8	10.102.546.704	18.062.258.634
5. Phải trả người lao động	315		3.225.458.738	3.021.321.875
6. Chi phí phải trả	316	6.9	6.197.382.261	42.896.300.044
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	6.10	13.700.778.353	8.186.226.418
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		4.032.592.000	3.570.952.000
II. Nợ dài hạn	330		-	-
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)	400		384.365.875.910	332.745.029.009
I. Vốn chủ sở hữu	410		384.365.875.910	332.745.029.009
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	6.11	200.000.000.000	100.000.000.000
7. Quỹ đầu tư phát triển	417	6.11	80.886.212.066	116.137.052.487
8. Quỹ dự phòng tài chính	418	6.11	24.999.816.943	18.916.816.943
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	6.11	78.479.846.901	97.691.159.579
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		591.188.342.532	779.430.342.645

Người lập



Phạm Văn Hiếu

Kế toán trưởng



Lê Quốc Chung

Hà Nội, ngày 10 tháng 3 năm 2014

Giám đốc



Phạm Cao Sơn

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2013	Năm 2012
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		452.245.093.769	560.108.498.315
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	6.12	452.245.093.769	560.108.498.315
4. Giá vốn hàng bán	11	6.13	335.480.978.000	421.237.170.127
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		116.764.115.769	138.871.328.188
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.14	5.868.495.660	6.787.510.462
7. Chi phí tài chính	22	6.14	1.403.055.418	1.444.666.677
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>1.403.055.418</i>	<i>1.444.666.677</i>
8. Chi phí bán hàng	24		1.526.533.850	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		14.802.327.736	13.723.319.362
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(24+25)}	30		104.900.694.425	130.490.852.611
11. Thu nhập khác	31		3.220.000	46.677.237
12. Chi phí khác	32		79.318.556	156.786.074
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		(76.098.556)	(110.108.837)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		104.824.595.869	130.380.743.774
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	6.15	26.206.148.968	32.583.448.945
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		78.618.446.901	97.797.294.829
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.16	6.720	9.780

Người lập



Phạm Văn Hiếu

Kế toán trưởng



Lê Quốc Chung

Hà Nội, ngày 10 tháng 3 năm 2014

Giám đốc



Phạm Cao Sơn

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
 (theo phương pháp trực tiếp)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013

CHỈ TIÊU	MS	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh:			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	11	485.145.962.012	588.651.872.237
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	12	(285.280.729.104)	(339.207.785.235)
3. Tiền chi trả cho người lao động	13	(10.777.029.742)	(8.484.919.570)
4. Tiền chi trả lãi vay	14	(13.991.929.349)	(33.652.758.996)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	15	(27.238.763.031)	(31.228.261.315)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	14.783.863.171	46.677.237
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(30.270.488.706)	(6.176.348.190)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	132.370.885.251	169.948.476.168
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư:			
1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	-	(1.474.912.728)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(931.290.447.408)	(1.344.255.159.465)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	981.490.447.408	1.322.255.159.465
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(1.250.000.000)
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	5.868.495.660	6.787.510.462
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	56.068.495.660	(17.937.402.266)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính:			
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	124.561.747.908	45.073.168.757
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(183.508.489.980)	(181.406.212.790)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(39.299.952.500)	(25.000.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(98.246.694.572)	(161.333.044.033)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	50	90.192.686.339	(9.321.970.131)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	4.433.505.562	13.755.475.693
Ảnh hưởng của thay đổi TG hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70	94.626.191.901	4.433.505.562

Người lập



Phạm Văn Hiếu

Kế toán trưởng



Lê Quốc Chung

Hà Nội, ngày 10 tháng 3 năm 2014

Giám đốc



Phạm Cao Sơn

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B 09-DN

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND được thành lập theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0103018988 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 10 tháng 8 năm 2007, đăng ký thay đổi và cấp lại mã số doanh nghiệp 0102340326 lần 3 ngày 03 tháng 3 năm 2010.

Tên giao dịch bằng tiếng Anh: HUDLAND REAL ESTATE INVESTMENT AND DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY.

Tên viết tắt: HUDLAND., JSC.

Trụ sở chính: Tầng 5, Tòa nhà HUD Building, số 430 Ngô Gia Tự, phường Đức Giang, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

Tổng số vốn điều lệ theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh là 100.000.000.000 đồng, được chia thành 10.000.000 cổ phần (mệnh giá cổ phần 10.000 đồng). Vốn pháp định của Công ty là 6.000.000.000 đồng.

Công ty hiện đang niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội. Mã cổ phiếu: HLD

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- Đầu tư phát triển khu dân cư, khu đô thị mới (không bao gồm dịch vụ thiết kế công trình);
- Xây dựng, cải tạo nhà;
- Xây dựng các khu trung tâm thương mại, siêu thị, dịch vụ, văn phòng, trung tâm thể thao, kho bãi, nhà xưởng, chợ;
- Xây dựng các khu kinh tế, khu công nghiệp;
- Tư vấn đầu tư xây dựng nhà và công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị;
- Thi công xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, bưu chính viễn thông, công trình hạ tầng đô thị, khu công nghiệp, công trình đường dây và trạm điện dưới 35KV;
- Kinh doanh vật tư, vật liệu xây dựng, trang trí nội ngoại thất, máy móc thiết bị chuyên ngành xây dựng;
- Đại lý mua, đại lý bán, ký gửi hàng hóa;
- Xuất nhập khẩu vật liệu xây dựng, trang bị nội ngoại thất, máy móc thiết bị chuyên ngành xây dựng.

Hoạt động chính của Công ty trong năm là đầu tư phát triển khu dân cư và khu đô thị mới.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH

Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ và Chuẩn mực kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 03 năm 2006, Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 hướng dẫn sửa đổi, bổ sung Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam có liên quan do Bộ Tài chính ban hành.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

Hình thức kế toán áp dụng

Công ty sử dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

4. ÁP DỤNG HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI

Hướng dẫn mới về chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định

Ngày 25 tháng 4 năm 2013, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 45/2013/TT-BTC (“Thông tư 45”) hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thông tư này thay thế Thông tư số 203/2009/TT-BTC (“Thông tư 203”) ngày 20 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thông tư 45 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 6 năm 2013 và áp dụng cho năm tài chính 2013 trở đi. Ban Giám đốc đánh giá Thông tư 45 không có ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

Hướng dẫn mới về trích lập dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn vào doanh nghiệp

Ngày 28 tháng 6 năm 2013, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 89/2013/TT-BTC (“Thông tư 89”) sửa đổi, bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hoá, công trình xây lắp tại doanh nghiệp. Thông tư 89 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 26 tháng 7 năm 2013. Ban Giám đốc đánh giá Thông tư 89 không có ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

5. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu Báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu Báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

5. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Công cụ tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu ngắn hạn và các khoản phải thu khác, các khoản ký quỹ, các khoản cho vay, công cụ tài chính đã được niêm yết và chưa niêm yết và các công cụ tài chính phái sinh.

Công nợ tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả, các khoản nợ thuê tài chính, các khoản vay và công cụ tài chính phái sinh..

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền mặt và các khoản tương đương tiền mặt bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản ký cược, ký quỹ, các khoản đầu tư ngắn hạn hoặc các khoản đầu tư có khả năng thanh khoản cao dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít có rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc, trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và tính giá theo phương pháp thực tế đích danh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập Dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất trong trường hợp giá trị thực tế của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán.

5. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

	Năm 2013
	Năm khấu hao
Nhà cửa vật kiến trúc	07
Máy móc thiết bị	05 - 07
Phương tiện vận tải	07
Thiết bị dụng cụ quản lý	05

Các khoản trả trước dài hạn

Chi phí trả trước dài hạn là Công cụ dụng cụ đã xuất dùng nhưng chưa phân bổ hết vào kết quả sản xuất kinh doanh và có thời gian phân bổ trên một năm tài chính.

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào các đơn vị mà Công ty không nắm giữ quyền kiểm soát hoặc có ảnh hưởng trọng yếu được phản ánh theo giá gốc. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi Ban Giám đốc Công ty cho rằng việc giảm giá này là không tạm thời và không nằm trong kế hoạch của đơn vị được đầu tư. Dự phòng được hoàn nhập khi có sự tăng lên sau đó của giá trị có thể thu hồi.

Các khoản phải trả

Các khoản phải trả người bán và phải trả khác không chịu lãi và được phản ánh theo giá trị ghi nhận ban đầu.

Chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

5. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch hàng hoá được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa đã chuyển sang cho người mua.

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi có bằng chứng về tỷ lệ dịch vụ cung cấp được hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Hợp đồng xây dựng

Doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo trường hợp hợp đồng xây dựng quy định Công ty được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng không thể ước tính một cách đáng tin cậy, trường hợp Công ty có thể thu hồi được các khoản chi phí của hợp đồng đã bỏ ra thì doanh thu hợp đồng được ghi nhận chỉ tới mức các chi phí đã bỏ ra có khả năng thu hồi. Khi đó, không một khoản lợi nhuận nào được ghi nhận, kể cả khi tổng chi phí thực hiện hợp đồng có thể vượt quá tổng doanh thu của hợp đồng.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Chi phí lãi vay năm 2013 đã vốn hóa là 12.653.870.935 đồng.

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

5. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ. Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng việc điều chỉnh lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông và số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành do ảnh hưởng của các cổ phiếu phổ thông có tiềm năng suy giảm bao gồm trái phiếu chuyển đổi và quyền chọn cổ phiếu.

Các bên liên quan

Được coi là các bên liên quan là các doanh nghiệp kể cả Công ty Mẹ, các công ty con của Công ty Mẹ, các cá nhân trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát công ty hoặc chịu sự kiểm soát chung với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty. Những chức trách quản lý chủ chốt như Giám đốc, viên chức của công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN, BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

6.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Tiền mặt	18.687.214	65.937.349
Tiền gửi Ngân hàng	33.279.246.167	4.367.568.213
Các khoản tương đương tiền	61.328.258.520	-
Tổng	94.626.191.901	4.433.505.562

6.2. Các khoản phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Cổ tức năm 2013 tạm chi	14.845.815.000	-
Các khoản khác	1.435.702.797	846.826.511
Tổng	16.281.517.797	846.826.511

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN

6.3. Hàng tồn kho

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	335.848.772.487	415.065.731.382
Hàng hóa	198.848.449	136.727.639
Tổng	336.047.620.936	415.202.459.021

Chi tiết các dự án

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Dự án nhà CT17 KĐT Việt Hưng	195.705.128.431	298.737.581.087
Dự án HH05 KĐT Việt Hưng	4.125.050.109	19.263.257.783
Dự án nhà LK Lê Thái Tổ, Bắc Ninh	45.689.193.591	70.736.152.413
Dự án Lê Thái Tổ, Bắc Ninh	1.902.478.381	5.918.746.919
Dự án tây nam Linh Đàm	-	20.213.908.133
Dự án KĐT mới Đa Tốn	15.000.000	15.000.000
Dự án Khu B Lý Thái Tổ, Bắc Ninh	88.411.921.975	181.085.047
Tổng	335.848.772.487	415.065.731.382

6.4. Tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

Năm 2013	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Dụng cụ quản lý	Tổng
<i>Nguyên giá</i>					
Tại ngày 01/01	727.255.454	475.761.534	3.512.653.988	240.234.714	4.955.905.690
Tăng trong năm	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/12	727.255.454	475.761.534	3.512.653.988	240.234.714	4.955.905.690
<i>Hao mòn lũy kế</i>					
Tại ngày 01/01	357.608.368	215.247.676	879.019.752	116.571.363	1.568.447.159
Tăng trong năm	108.207.996	86.235.525	482.457.408	31.518.132	708.419.061
Trích khấu hao	108.207.996	86.235.525	482.457.408	31.518.132	708.419.061
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/12	465.816.364	301.483.201	1.361.477.160	148.089.495	2.276.866.220
<i>Giá trị còn lại</i>					
Tại ngày 01/01	369.647.086	260.513.858	2.633.634.236	123.663.351	3.387.458.531
Tại ngày 31/12	261.439.090	174.278.333	2.151.176.828	92.145.219	2.679.039.470

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
 Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN

6.5. Đầu tư vào liên kết

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Công ty CP Hudland Thương mại và Dịch vụ	2.500.000.000	2.500.000.000
Tổng	2.500.000.000	2.500.000.000

Thông tin chi tiết về công ty liên kết của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 như sau:

Tên công ty liên kết	Nơi thành lập và hoạt động	Vốn điều lệ	Tỷ lệ sở hữu	Hoạt động chính
Công ty CP Hudland TM và Dịch vụ	Tầng 4 Hudbuilding, 430 Ngô Gia Tự, Long Biên, Hà Nội	2.500.000.000	30,5%	Kinh doanh thương mại và dịch vụ tổng hợp...

6.6. Chi phí trả trước dài hạn

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Tại ngày 01 tháng 01	338.483.897	273.821.305
Tăng trong năm	148.897.363	201.090.909
Kết chuyển vào chi phí trong năm	289.832.953	136.428.317
Tại ngày 31 tháng 12	197.548.307	338.483.897
	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Chi tiết số dư theo khoản mục phí		
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	197.548.307	288.483.897
Chi phí thuê văn phòng	-	50.000.000
Tổng	197.548.307	338.483.897

6.7. Vay và nợ ngắn hạn

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Vay ngắn hạn		
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Hà Nội	69.676.426.685	79.870.802.661
Tổng Công ty Tài chính CP Dầu khí Việt Nam	-	16.852.366.096
Vay cá nhân	-	8.900.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả		
Vay dài hạn đến hạn trả	-	23.000.000.000
Tổng	69.676.426.685	128.623.168.757

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN

6.8. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	7.620.916.653
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.970.254.204	10.413.991.981
Thuế thu nhập cá nhân	132.292.500	27.350.000
Tổng	10.102.546.704	18.062.258.634

6.9. Chi phí phải trả

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Dự án Vân Canh	6.197.382.261	42.896.300.044
Tổng	6.197.382.261	42.896.300.044

6.10. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Các khoản phải trả ngắn hạn khác		
<i>Các khoản khác</i>	13.700.778.353	8.186.226.418
Tổng	13.700.778.353	8.186.226.418

6.11. Vốn chủ sở hữu

a. Chi tiết Vốn đầu tư của Chủ sở hữu

	Theo Giấy chứng nhận ĐKKD			Vốn đã ghi nhận	
	CP	Số tiền	Tỷ lệ	31/12/2013	01/01/2013
	SL	VND	%	VND	VND
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị	5.100.000	51.000.000.000	51%	102.000.000.000	51.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam	3.100.000	31.000.000.000	31%	22.120.000.000	14.060.000.000
Công ty TNHH NN MTV Dịch vụ Nhà ở và Khu đô thị	500.000	5.000.000.000	5%	-	-
Công ty TNHH Dệt Hà Nam	1.300.000	13.000.000.000	13%	19.000.000.000	9.500.000.000
Các cổ đông khác	-	-	0%	56.880.000.000	25.440.000.000
Tổng	10.000.000	100.000.000.000	-	200.000.000.000	100.000.000.000

b. Các giao dịch về vốn với chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm 2013	Năm 2012
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại ngày 01 tháng 01	100.000.000.000	100.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	100.000.000.000	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại ngày 31 tháng 12	200.000.000.000	100.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	39.845.815.000	25.000.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN

6.11 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

c. Cổ phiếu

	31/12/2013	01/01/2013
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	20.000.000	10.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
Cổ phiếu phổ thông	20.000.000	10.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	20.000.000	10.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000

d. Đối chiếu biến động Vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Tại ngày 01/01/2012	100.000.000.000	31.505.905.474	6.489.545.053	124.272.418.903	262.267.869.430
Tăng trong năm	-	84.631.147.013	12.427.271.890	97.797.294.829	194.855.713.732
Lợi nhuận sau thuế	-	-	-	97.797.294.829	97.797.294.829
Phân phối lợi nhuận	-	84.631.147.013	12.427.271.890	-	97.058.418.903
Giảm trong năm	-	-	-	124.378.554.153	124.378.554.153
Trích lập các quỹ	-	-	-	99.272.418.903	99.272.418.903
Chia cổ tức	-	-	-	25.000.000.000	25.000.000.000
Giảm khác	-	-	-	106.135.250	106.135.250
Tại ngày 31/12/2012	100.000.000.000	116.137.052.487	18.916.816.943	97.691.159.579	332.745.029.009
Tại ngày 01/01/2013	100.000.000.000	116.137.052.487	18.916.816.943	97.691.159.579	332.745.029.009
Tăng trong năm	100.000.000.000	64.749.159.579	6.083.000.000	78.618.446.901	249.450.606.480
Bổ sung vốn	100.000.000.000	-	-	-	100.000.000.000
Lợi nhuận sau thuế	-	-	-	78.618.446.901	78.618.446.901
Phân phối lợi nhuận	-	64.749.159.579	6.083.000.000	-	70.832.159.579
Giảm trong năm	-	100.000.000.000	-	97.829.759.579	197.829.759.579
Trích lập các quỹ	-	-	-	72.691.159.579	72.691.159.579
Chia cổ tức	-	-	-	25.000.000.000	25.000.000.000
Chi quỹ	-	100.000.000.000	-	-	100.000.000.000
Giảm khác	-	-	-	138.600.000	138.600.000
Tại ngày 31/12/2013	200.000.000.000	80.886.212.066	24.999.816.943	78.479.846.901	384.365.875.910

Theo Quyết định số 517/QĐ-SGDHN ngày 24/10/2013 về việc chấp thuận niêm yết bổ sung cổ phiếu CTCP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland của Tổng Giám đốc Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội, Công ty được niêm yết bổ sung 10.000.000 cổ phiếu (mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu) phát hành trả cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên số 418/NQ-ĐHĐCĐ ngày 08/05/2013 của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN

6.12. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Doanh thu dự án	451.992.148.482	559.853.566.406
Doanh thu khác	252.945.287	254.931.909
Tổng	452.245.093.769	560.108.498.315
Các khoản giảm trừ	-	-
Doanh thu thuần	452.245.093.769	560.108.498.315

6.13. Giá vốn hàng bán

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Giá vốn dự án	335.218.450.230	420.982.238.218
Giá vốn khác	262.527.770	254.931.909
Tổng	335.480.978.000	421.237.170.127

6.14. Doanh thu/Chi phí hoạt động tài chính

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	5.868.495.660	6.787.510.462
Tổng	5.868.495.660	6.787.510.462
Chi phí tài chính		
Chi phí lãi vay	1.403.055.418	1.444.666.677
Tổng	1.403.055.418	1.444.666.677
Lãi/Lỗ từ hoạt động tài chính	4.465.440.242	5.342.843.785

6.15. Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	104.824.595.869	130.380.743.774
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>	-	-
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>	-	(46.948.000)
Thu nhập chịu thuế	104.824.595.869	130.333.795.774
Thuế suất áp dụng	25%	25%
Chi phí thuế TNDN năm hiện hành	26.206.148.968	32.583.448.945

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN

6.16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	78.618.446.901	97.797.294.829
Các khoản điều chỉnh	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	78.618.446.901	97.797.294.829
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ (CP)	11.698.630	10.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)	6.720	9.780

6.17. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Chi phí nhân công	12.309.272.134	12.713.959.672
Chi phí khấu hao tài sản cố định	708.419.061	554.920.357
Chi phí trích trước	301.082.217	48.685.948.325
Chi phí dịch vụ mua ngoài	335.371.229.130	338.825.457.813
Chi phí khác	1.939.495.502	873.886.870
Tổng	350.629.498.044	401.654.173.037

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN

7. THÔNG TIN KHÁC**7.1. Giao dịch với các bên liên quan***Trong năm tài chính 2013, Công ty có giao dịch với các bên liên quan như sau:*

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Giao dịch mua hàng				
		Tiền điện văn phòng	1.056.642.727	734.261.402
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Chuyển giao hạ tầng	110.022.561.472	19.425.116.843
		Lãi chậm trả	-	47.241.666.725
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1	Thành viên cùng TCT	Thi công dự án	5.935.737.687	14.012.202.727
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD101	Thành viên cùng TCT	Thi công dự án	17.650.391.886	17.961.702.728
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD3	Thành viên cùng TCT	Thi công dự án	13.713.200.000	40.254.965.454
Công ty CP Xây lắp và Phát triển nhà HUD3.2	Thành viên cùng TCT	Thi công dự án	2.845.089.091	-
Công ty TNHH NN MTV Dịch vụ Nhà ở và Khu đô thị	Thành viên cùng TCT	Thi công dự án	4.835.879.823	7.320.761.818
		Phí dịch vụ khác	1.480.695	512.956.906
Công ty CP Đầu tư và Khai thác mỏ (HUD ICC)	Thành viên cùng TCT	Thi công dự án	17.209.977.273	13.984.159.727
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam	Thành viên góp vốn	Thi công dự án	73.846.228.181	86.310.020.000
Giao dịch bán hàng				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam	Thành viên góp vốn	Tiền điện thi công	-	86.288.165

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MÃU B 09-DN

7.1. Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)*Số dư với các bên liên quan tại ngày 31/12/2013:*

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Các khoản phải thu			-	14.182.028.038
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam	Thành viên góp vốn	Trả trước người bán	-	14.182.028.038
Các khoản phải trả			27.708.970.584	53.994.657.388
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Phải trả người bán	-	34.419.287.914
Công ty TNHH NN MTV DV Nhà ở và KĐT - HUDS	Thành viên cùng TCT	Phải trả người bán	3.396.793.990	3.762.300.900
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD3	Thành viên góp vốn	Phải trả người bán	10.606.791.550	11.434.645.550
Công ty Cổ phần Xây lắp và Phát triển Nhà HUD3.2	Thành viên cùng TCT	Phải trả người bán	625.919.600	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1	Thành viên cùng TCT	Phải trả người bán	3.889.420.952	2.009.460.950
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD101	Thành viên cùng TCT	Phải trả người bán	3.087.644.400	2.368.962.074
Công ty CP Đầu tư và Khai thác mỏ (HUD.ICC)	Thành viên cùng TCT	Phải trả người bán	4.983.505.950	-
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam	Thành viên góp vốn	Phải trả người bán	1.118.894.142	-

Thu nhập của các thành viên chủ chốt năm 2013:

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
HDQT và BGD	Thù lao	3.159.083.252	1.273.943.612

7.2. Công cụ tài chính - quản lý rủi ro**Quản lý rủi ro vốn**

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ bao gồm các khoản vay, tiền và các khoản tương đương tiền, phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ gồm vốn góp, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 5.

7.2. Công cụ tài chính - quản lý rủi ro (tiếp theo)

Các loại công cụ tài chính

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	94.626.191.901	4.433.505.562
Phải thu khách hàng và phải thu khác	116.507.917.819	213.040.584.918
Đầu tư ngắn hạn	-	86.200.000.000
Đầu tư dài hạn	-	-
Tổng	211.134.109.720	303.674.090.480
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	69.676.426.685	128.623.168.757
Phải trả người bán và phải trả khác	60.350.268.869	84.349.916.769
Chi phí phải trả	6.197.382.261	42.896.300.044
Tổng	136.224.077.815	255.869.385.570

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư 210 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế.

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro lãi suất của dòng tiền. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa các rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái và lãi suất. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính.

Quản lý rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro lãi suất trọng yếu phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ do Công ty quản trị bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay lãi suất cố định và lãi suất thả nổi.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Công ty không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng hoạt động trong nhiều ngành khác nhau và phân bố ở các khu vực địa lý khác nhau.

7.2. Công cụ tài chính - Quản lý rủi ro (Tiếp theo)

Rủi ro tín dụng (Tiếp theo)

Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Bảng này được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả và trình bày dòng tiền của các khoản gốc và tiền lãi. Ngày đáo hạn theo hợp đồng được dựa trên ngày sớm nhất mà Công ty phải trả.

	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng VND
31/12/2013			
Các khoản vay	69.676.426.685	-	69.676.426.685
Phải trả người bán và phải trả khác	60.350.268.869	-	60.350.268.869
Chi phí phải trả	6.197.382.261	-	6.197.382.261
	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng VND
01/01/2013			
Các khoản vay	128.623.168.757	-	128.623.168.757
Phải trả người bán và phải trả khác	84.349.916.769	-	84.349.916.769
Chi phí phải trả	42.896.300.044	-	42.896.300.044

Ban Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức thấp. Ban Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

Bảng sau đây trình bày chi tiết mức đáo hạn cho tài sản tài chính phi phái sinh. Bảng được lập trên cơ sở mức đáo hạn theo hợp đồng chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó, nếu có. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng VND
31/12/2013			
Tiền và các khoản tương đương tiền	94.626.191.901	-	94.626.191.901
Phải thu khách hàng và phải thu khác	116.507.917.819	-	116.507.917.819
Đầu tư ngắn hạn	-	-	-
	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng VND
01/01/2013			
Tiền và các khoản tương đương tiền	4.433.505.562	-	4.433.505.562
Phải thu khách hàng và phải thu khác	213.040.584.918	-	213.040.584.918
Đầu tư ngắn hạn	86.200.000.000	-	86.200.000.000

7.3. Số liệu so sánh

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 đã được kiểm toán.

Người lập

Phạm Văn Hiếu

Kế toán trưởng

Lê Quốc Chung

Hà Nội, ngày 10 tháng 3 năm 2014

Giám đốc

Phạm Cao Sơn